

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ворошилова Ольга Леонидовна
Должность: Ректор
Дата подписания: 21.01.2022 14:00:00
Уникальный программный ключ:
4cf44b5e98f1c61f6308024618ad72153c8a582b453ec495cc805a1a2d739deb

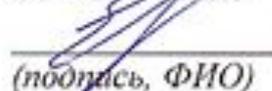
Администрация Курской области

Государственное образовательное автономное учреждение высшего
образования Курской области
«Курская академия государственной и муниципальной службы»

Кафедра экономической теории, регионалистики и правового регулирования
экономики

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по
учебно-методическому
обеспечению

 Никитина Е.А.
(подпись, ФИО)

« 31 » 08 2021 г.

ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Методические рекомендации для самостоятельной работы, в том числе для
подготовки к практическим занятиям, студентов направления подготовки
38.04.01 Экономика
очной, очно-заочной форм обучения

Курск 2021

ПРЕДИСЛОВИЕ

Методические рекомендации разработаны с целью оказания помощи студентам направления подготовки 38.04.01 Экономика, очной, очно-заочной форм обучения при самостоятельной подготовке к занятиям по дисциплине «Основы оценочной деятельности».

Методические рекомендации разработаны в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования направления подготовки 38.04.01 Экономика, утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации № 939 от 11.08.2020 года.

Предлагаемые методические рекомендации содержат перечень теоретических тем и задания для самопроверки, которые необходимо выполнить при самостоятельной подготовке к каждому занятию.

К темам приводится список литературы, в котором можно найти ответы на поставленные вопросы теории дисциплины.

Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Основными видами аудиторной работы студента при изучении дисциплины «Основы оценочной деятельности» являются лекции и практические занятия. Студент не имеет права пропускать занятия без уважительных причин.

На лекциях излагаются и разъясняются основные понятия темы, связанные с ней теоретические и практические проблемы, даются рекомендации для самостоятельной работы. В ходе лекции студент должен внимательно слушать и конспектировать материал.

Изучение наиболее важных тем или разделов дисциплины завершают практические занятия, которые обеспечивают контроль подготовленности студента; закрепление учебного материала; приобретение опыта устных публичных выступлений, ведения дискуссии, в том числе аргументации и защиты выдвигаемых положений и тезисов.

Практическому занятию предшествует самостоятельная работа студента, связанная с освоением материала, полученного на лекциях, и материалов, изложенных в учебниках и учебных пособиях, а также литературе, рекомендованной преподавателем.

По согласованию с преподавателем или по его заданию студенты готовят рефераты по отдельным темам дисциплины, выступают на занятиях с докладами. Основу докладов составляет, как правило, содержание подготовленных студентами рефератов.

Качество учебной работы студентов преподаватель оценивает по результатам тестирования, собеседования, решению ситуационных задач и кейсов, а также по результатам докладов.

Преподаватель уже на первых занятиях объясняет студентам, какие формы обучения следует использовать при самостоятельном изучении дисциплины: конспектирование учебной литературы и лекции, составление словарей понятий и терминов и т. п.

В процессе обучения преподаватели используют активные формы работы со студентами: чтение лекций, привлечение студентов к творческому процессу на лекциях, отработку студентами пропущенных лекций, участие в групповых и индивидуальных консультациях (собеседовании). Эти формы способствуют выработке у студентов умения работать с учебником и литературой. Изучение литературы составляет значительную часть самостоятельной работы студента. Это большой труд, требующий усилий и желания студента. В самом начале работы над книгой важно определить цель и направление этой работы. Прочитанное следует закрепить в памяти. Одним из приемов закрепления освоенного материала является конспектирование, без которого немислима серьезная работа над

литературой. Систематическое конспектирование помогает научиться правильно, кратко и четко излагать своими словами прочитанный материал.

Самостоятельную работу следует начинать с первых занятий. От занятия к занятию нужно регулярно прочитывать конспект лекций, знакомиться с соответствующими разделами учебника, читать и конспектировать литературу по каждой теме дисциплины. Самостоятельная работа дает студентам возможность равномерно распределить нагрузку, способствует более глубокому и качественному освоению учебного материала. В случае необходимости студенты обращаются за консультацией к преподавателю по вопросам дисциплины с целью освоения и закрепления компетенций.

Основная цель самостоятельной работы студента при изучении дисциплины - закрепить теоретические знания, полученные в процессе лекционных занятий, а также сформировать практические навыки самостоятельного анализа особенностей дисциплины.

Задания для самопроверки

Тема 1. Понятие, цели и принципы оценки бизнеса.

Тестовые задания.

1. Является ли сумма стоимостей отдельных бизнес-линий (структурных бизнесединиц) организации ее оценочной рыночной стоимостью:

- а) да;
- б) нет;
- в) в ряде случаев.

2. В каком соотношении находятся оценка бизнеса и оценка предлагаемых к финансированию инвестиционных проектов:

- а) оценка инвестиционных проектов является частным случаем оценки вновь создаваемого бизнеса;
- б) указанные две оценки не имеют ничего общего;
- в) оценка бизнеса возможна лишь после стартовых инвестиций в новый проект.

3. Успешно проведенная реструктуризация приводит к повышению рыночной стоимости организации независимо от ее финансового состояния:

- а) да;
- б) нет;
- в) лишь в том случае, если у компании не было внешних признаков финансовой несостоятельности.

4. Признается ли недвижимостью в законодательстве РФ предприятие:

- а) нет, не признается;
- б) да, признается;
- в) да, признается, как имущественный комплекс в целом.

5. Что из ниже перечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:

- а) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;
- б) разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности;
- в) стоимость, рассчитанная по конкретному факту;

- г) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства;
- д) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора.

6. Какой из ниже перечисленных объектов гражданского права не входит в понятие «имущество» предприятия:

- а) движимое имущество;
- б) недвижимость;
- в) деньги;
- г) ценные бумаги; д) права на вещи;
- е) информация;
- ж) все входят.

7. Экономический принцип, согласно которому добавление дополнительных ресурсов к основным факторам производства эффективно до тех пор, пока чистая отдача увеличивается быстрее роста затрат, называется:

- а) принципом факторов производства;
- б) принципом пропорциональности;
- в) принципом предельной производительности; г) принципом спроса и предложения;
- д) принципом конкуренции.

8. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от предприятия можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства, называется:

- а) принципом дополнительного вклада; б) принципом факторов производства;
- в) принципом замещения;
- г) принципом пропорциональности;
- д) принципом предельной производительности.

9. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретено другое предприятие с эквивалентной полезностью, называется:

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия потребностями рынка;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом предельной производительности.

10. Какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки стоимости предприятия:

- а) величина доходов от хозяйственной деятельности предприятия;
- б) степень риска получения доходов;
- в) время получения доходов от хозяйственной деятельности предприятия;
- г) степень контроля над предприятием, которую получает его покупатель;
- д) ликвидность имущества предприятия;
- е) все факторы влияют на величину оценки стоимости предприятия.

Компетентностно-ориентированные задания.

Задание 1.

Рассчитайте уровень операционного (производственно- го) левериджа предприятия при увеличении объемов производства с 50 тыс. единиц до 55 тыс. единиц, если известно, что цена единицы продукции составляет 2000 руб.; условно-переменные расходы на единицу продукции – 1000 руб.; постоянные расходы на весь объем производства – 15 млн руб

Задание 2.

Определим модифицированную ставку доходности МСД. Имеется проект «Венера», затраты на который составляют 750 ден. ед., поток доходов по годам: 400, 500, 700, 600 ден. ед.

Задание 3.

Ожидаемый чистый денежный поток предприятия на конец 1-го года равен 500 000 руб., на конец 2-го года – 750 000 руб., на конец 3-го года – 900 000 руб. В дальнейшем прогнозируется ежегодный рост чистого денежного потока $g = 10\%$. Средневзвешенная стоимость капитала $WACC = 15\%$. Определим текущую стоимость предприятия.

Вопросы для обсуждения.

1. Что входит в понятие «оценка бизнеса»?
2. Каковы основные особенности бизнеса как товара?
3. Каковы основные цели и задачи оценки бизнеса?
4. Какие виды стоимости определяются при оценке бизнеса?
5. Какие основные факторы оказывают влияние на стоимость бизнеса?
6. Какие принципы оценки бизнеса основаны на представлениях собственника?
7. Какие принципы оценки бизнеса связанные с эксплуатацией собственности?
8. Какие принципы оценки бизнеса обусловлены действием рыночной среды?

Темы рефератов.

1. Экономическое содержание и выбор безрисковой доходности при определении ставки дисконтирования.
2. Модель арбитражного ценообразования и ее применение при определении ставки дисконтирования.
3. Практические аспекты применения метода кумулятивного построения.
4. Практические аспекты расчета стоимости бизнеса на основе рыночных мультипликаторов.
5. Оценка дебиторской задолженности предприятия.

Тема 2. Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса.

Тестовые задания.

1. При проведении оценки бизнеса методом чистых активов основным исходным документом является

- а) Балансовый отчет предприятия.
- б) Отчет о прибылях и убытках.
- в) Отчет о движении денежных средств.
- г) Ведомость заработной платы.

2. Приведение и корректировка финансовой отчетности не включает в себя:

- а) корректировку статей доходов и расходов таким образом, чтобы они достаточно полно характеризовали результаты деятельности компании за продолжительный период времени;
- б) пересчет отчетных стоимостей в текущие;
- в) финансовый анализ деятельности предприятия.

3. Какой документ является основанием для проведения оценки бизнеса?

- а) лицензия;
- б) договор;
- в) акт;
- г) сертификат;
- д) распоряжение

4. В настоящее время в России для осуществления оценочной деятельности необходимо иметь:

- а) лицензию Министерства экономического развития и торговли;
- б) диплом специалиста по оценочной деятельности;
- в) лицензию Федерального агентства по управлению федеральным имуществом;
- г) разрешение Министерства финансов.

5. Оценщик обязан хранить копии составленных отчетов в течение:

- а) трех лет;
- б) пяти лет;
- в) одного года.

6. Результат процесса определения стоимости объекта собственности, полученный оценщиком после анализа технико-экономических данных (параметров) об объекте оценки, проведения соответствующих расчетных операций, математического согласования и логических суждений по поводу величин стоимости объекта, рассчитанных на основе оценочных подходов:

- а) остаточная стоимость;
- б) окончательная величина стоимости;
- в) рыночная стоимость;
- г) текущая стоимость.

7. Какой из стандартов оценки бизнеса наиболее часто используется в мировой практике при оценке предприятия, когда она осуществляется для определения стоимости миноритарного пакета его акций (пакета меньшинства):

- а) обоснованная рыночная стоимость;
- б) обоснованная стоимость;
- в) инвестиционная стоимость;
- г) внутренняя (фундаментальная) стоимость.

8. Какие из перечисленных ниже прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации:

- а) право собственности;
- б) право хозяйственного ведения;
- в) право оперативного управления;
- г) ипотека;
- д) все вышеперечисленные права.

9. Какой из нижеперечисленных объектов гражданского права не входит в понятие «имущество»:

- а) движимое имущество;
- б) недвижимость;
- в) деньги;
- г) ценные бумаги;
- д) права на вещи;
- е) информация;
- ж) все входят.

10. Дата оценки имущества:

- а) на день проведения оценки имущества;
- б) на день заключения контракта на услуги по оценке;
- в) на день сдачи отчета об оценке;
- г) на день запланированной продажи объекта оценки.

Компетентностно-ориентированные задания.

Задание 1.

Определите реальную ставку дохода, если требуемая инвестором ставка дохода составляет 30% в номинальном выражении. Индекс цен в текущем году составил 17%?

Задание 2.

Предприятие выплатило дивиденды за прошлый год в размере 60 руб. на акцию. Ожидается ежегодный прирост дивидендов на 8%. Определить стоимость 1 акции (после выплаты 60 руб. дивидендов), если ставка дисконтирования составляет 16%.

Задание 3.

Оборудование было приобретено в xx01 г. за 1 млн руб. (курс рубля по отношению к доллару на дату приобретения 63 : 1). Определите скорректированную стоимость покупки оборудования в xx02 г.?

Вопросы для обсуждения.

1. Что включает в себя блок «внешняя информация»?
2. Что включает в себя блок «внутренняя информация»?
3. Как производится инфляционная корректировка финансовой отчетности предприятия?
4. Как производится нормализация бухгалтерской отчетности предприятия?
5. В каких случаях производится трансформация бухгалтерской отчетности предприятия?
6. Какие показатели характеризуют финансовое состояние предприятия?

Темы рефератов.

1. Нормализация бухгалтерской отчетности в процессе оценки бизнеса.
2. Практические аспекты применения метода дисконтированных денежных потоков.
3. Оценка производственной недвижимости в рамках метода чистых активов.
4. Модель оценки капитальных активов: особенности применения в российской практике.
5. Метод средневзвешенной стоимости капитала: особенности применения в Российской практике.
6. Оценка холдинговых компаний.

Тема 3. Доходный подход и его методы.

Тестовые задания.

1. Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется:

- а) безрисковой ставкой дохода;
- б) ставкой дисконтирования;
- в) нормой возмещения капитала;
- г) ставкой капитализации;
- д) все ответы неверны.

2. Что из нижеследующего неправильно:

- а) стоимость = доход : коэффициент капитализации;
- б) доход = коэффициент капитализации * стоимость;
- в) коэффициент капитализации = доход : стоимость;
- г) доход = коэффициент капитализации : стоимость; д) все ответы неверны.

3. Процентная ставка, которая используется для приведения ожидаемых будущих денежных потоков к текущей стоимости, называется:

- а) ставкой капитализации;
- б) безрисковой ставкой дохода;
- в) нормой возмещения капитала;
- г) ставкой дисконтирования.

д) все ответы неверны.

4. Различие между денежным потоком, рассчитанным для собственного капитала, и де-нежным потоком для инвестированного капитала заключается в том, что:

- а) учитываются или нет заемные средства;
- б) учитывается или нет инфляция;
- в) как рассчитывается ставка дисконта;
- г) а и б;
- д) а и в.

5. Какие показатели из нижеперечисленных учитываются со знаком «плюс» при расчёте денежного потока, приносимого собственным капиталом:

- а) уменьшение товарно-материальных запасов;
- б) увеличение дебиторской задолженности;
- в) уменьшение кредиторской задолженности;
- г) увеличение капитальных вложений;
- д) все ответы неверны.

6. Какие показатели из нижеперечисленных учитываются со знаком «минус» при расчёте денежного потока, приносимого всем инвестированным капиталом:

- а) чистая прибыль;
- б) амортизационные отчисления;
- в) уменьшение товарно-материальных запасов;
- г) уменьшение кредиторской задолженности; д) уменьшение дебиторской задолженности.

7. Назовите функцию сложного процента, позволяющую определить приведенную к настоящему времени стоимость, величина которой известна в будущем при заданном периоде времени и процентной ставке:

- а) будущая стоимость денежной единицы;
- б) текущая стоимость денежной единицы;
- в) текущая стоимость аннуитета;
- г) периодический взнос в погашение кредита;
- д) будущая стоимость аннуитета.

8. Назовите функцию сложного процента, которая позволяет определить приведенную к настоящему времени стоимость, обеспечивающую в будущем получение определенного числа равновеликих поступлений при известной процентной ставке:

- а) будущая стоимость денежной единицы;
- б) текущая стоимость денежной единицы;
- в) текущая стоимость аннуитета;
- г) периодический взнос в погашение кредита; д) будущая стоимость аннуитета.

Назовите функцию сложного процента, которая позволяет определить будущую стои-

9. Назовите функцию сложного процента, которая позволяет определить будущую стоимость периодических равновеликих взносов при известной величине аннуитета, процентной ставке и периоде:

- а) будущая стоимость денежной единицы; б) текущая стоимость аннуитета;
- в) периодический взнос в погашение кредита; г) будущая стоимость аннуитета;
- д) периодический взнос в фонд накопления.

10. Какая из перечисленных ниже моделей оценки стоимости денежного потока применима для оценки долгосрочного бизнеса, имеющего стабильный темп роста денежных потоков:

- а) модель Гордона; б
-) модель Инвуда;
- в) модель Хоскальда;

г) модель Ринга.

Ситуационные задания.

Задание 1. Определите текущую стоимость малого предприятия розничной торговли, если в ожидаемый предстоящий срок деятельности предприятия по годовой прогноз денежных потоков составляет 900 тыс. руб. Прогнозный период определен в 3 года. Безрисковая ставка дохода, очищенная от инфляционного влияния составляет 5 %; 21 коэффициент (мера систематического риска) – 0,8; среднерыночная ставка дохода – 12 %; премия за риск инвестирования в малую компанию – 5,4%. Фирма имеет неплохую структуру капитала для торгового предприятия при высокой рентабельности оборачиваемости, риск по данному фактору определен в 14 %. Среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период определены на уровне 3 % .

Задание 2. Предприятие в течение ближайших 5 лет будет получать чистый операционный доход в 1,5 млн. руб. в конце каждого года. Через 5 лет предприятие будет продано 9 млн. руб. Ставка дисконта равна 25 %. Рассчитайте текущую стоимость объекта.

Задание 3.

Оцените два инвестиционных проекта (А и В) по показателям обыкновенно- го (CF) и дисконтированного денежного потока (DCF), если капитальные затраты одинаковые (CF₀) и составляют 600 тыс. руб., прогнозируемые годовые доходы по проекту А – 250 тыс. руб. в течение трех лет, по проекту В – 235 тыс. руб. в течение 8 лет. Ставка дисконта по двум проектам 8%. Какой проект более выгоден?

Компетентностно-ориентированные задания.

Задание 1. Инвестор решил приобрести бензозаправочную станцию стоимостью 2 200 тыс.руб. Ежегодные прогнозируемые в течение последующих 5 лет, свободные от долгов, поступления составят 900 тыс. руб. В конце 5 – года инвестор планирует продать станцию по цене 2 600 тыс. руб., ставка дисконтирования принимается на уровне минимального приемлемого для инвестора дохода и равна 30 % годовых. Рассчитайте чистую текущую стоимость. Сравните значения величины чистого дохода без учета дисконтирования и чистую приведенную стоимость, рассчитанную с учетом дисконтирования.

Задание 2. Инвестиционный проект, рассчитанный на 4 года, требует инвестиций (CF₀) в размере 1 300 тыс. руб. и имеет предполагаемые денежные поступления в размере 600 тыс. руб., 400 тыс. руб., 500 тыс. руб., 700 тыс. руб. Определите, является ли инвестиционный проект приемлемым по показателю «чистая текущая стоимость – NPV», если цена капитала будет меняться по годам следующим образом: 20%, 21%, 23%, 23%. Заполните таблицу. Показатель / год Денежный поток (отток / приток) – CF, тыс. руб. Цена капитала (WACC) – r, % Дисконтированный денежный поток, DCF, тыс. руб. Чистая текущая стоимость (NPV), тыс.руб.

Задание 3.

Предприниматель рассчитывает получить от объекта, который он купил в настоящее время за 4900 тыс. руб., следующие чистые денежные потоки. Через 1 год: 1100 тыс. руб., через 2 года: 1200 тыс. руб., через 3 года: 2100 тыс. руб. При требуемой ему доходности в 15% годовых это вложение добавляет инвестору благосостояния?

Вопросы для обсуждения.

1. Какие модели денежного потока используются в доходном подходе?
2. Как определяется длительность прогнозного периода?
3. Какие методы применяются для расчета ставки дисконтирования?

4. Как определяется стоимость предприятия в постпрогнозный период?
5. При каких условиях применяется метод прямой капитализации?
6. Какие методы применяются для расчета ставки капитализации?
7. Какие поправки вносятся в итоговую стоимость бизнеса?

Темы рефератов.

1. Информационная база оценки в разрезе подходов к оценке бизнеса.
2. Определение экономического износа при оценке имущественных комплексов.
3. Сравнительная характеристика ставок дисконтирования и капитализации в процессе оценки бизнеса и недвижимости.
4. Особенности оценки различных по величине и уровню контроля пакетов акций.
5. Премии и скидки за размер пакета: экономическое содержание и методы расчета.
6. Экономическое содержание и методики расчета скидки на недостаток ликвидности.

Тема 4. Затратный подход и его методы.

Тестовые задания.

1. Укажите правильное определение чистого операционного дохода:

- а) это доход, получаемый от недвижимости при полной ее загруженности без учета потери расходов;
- б) это доход, получаемый от недвижимости при полной ее загруженности минус потери от недозагрузки помещений, смены арендаторов и неплатежей арендаторов;
- в) это доход, получаемый от недвижимости при полной ее загруженности минус потери от недозагрузки помещений, смены арендаторов и минус операционные расходы и отчисления в резерв на замещение;
- г) это действительный валовой доход минус потери от недозагрузки помещения, смены арендаторов и неплатежей арендаторов;
- д) это потенциальный валовой доход минус операционные расходы и отчисления в резерв на замещение.

2. Укажите, какие виды расходов из нижеперечисленных, относятся к расходам на замещение:

- а) налоги на имущество;
- б) расходы на уборку территории;
- в) расходы на коммунальные услуги (свет, вода, газ);
- г) расходы на окраску фасада здания;
- д) все ответы неверны.

3. Укажите, какие виды расходов из нижеперечисленных относятся к переменным расходам:

- а) расходы на окраску фасада здания;
- б) налоги на имущество;
- в) расходы на замену сантехнического оборудования;
- г) страховые взносы;
- д) расходы на коммунальные услуги (свет, вода, газ);

4. Физический износ здания проявляется:

- а) в устаревшей архитектуре здания;
- б) в повреждении окраски здания;
- в) в непосредственной близости здания к малопривлекательным объектам, например, к бензоколонке;
- г) в морально устаревшем инженерном обеспечении;
- д) в общем упадке района, в котором находится здание.

5. Функциональный износ здания проявляется:

- а) в устаревшей архитектуре здания;б) в повреждении окраски здания;
- в) в непосредственной близости здания к малопривлекательным объектам, например, очистным сооружениям;
- г) в общем упадке района, в котором находится здание;д) все ответы неверны.

6. Внешний износ офисного здания проявляется:

- а) в устаревшем инженерном оборудовании;
- б) в непосредственной близости к малопривлекательным объектам, например, к очистным сооружениям;
- в) в устаревшей архитектуре здания;
- г) в физическом разрушении фундамента здания;
- д) все ответы неверны.

7. Укажите, в каком из нижеперечисленных случаев затратный подход является наиболее приемлемым:

- а) для оценки объектов специального назначения не имеющих аналогов;
- б) для оценки новых или планируемых объектов;
- в) для оценки не доходных объектов;
- г) во всех перечисленных случаях;
- д) а и б.

8. Что из нижеперечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:

- а) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;
- б) это разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации;
- в) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- г) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора;
- д) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.

9. Укажите, к какому подходу оценки предприятия относится метод ликвидационной стоимости:

- а) доходному подходу;
- б) имущественному подходу;в) сравнительному подходу; г) все ответы неверны.

10. Предприятие имеет отрицательную стоимость чистых активов - это указывает на то, что оно:

- а) не имеет рыночной стоимости;
- б) его рыночная стоимость не может быть оценена методом накопленных активов;
- в) должна быть произведена переоценка стоимости активов на величину неучтенных на балансе прав на использование земельных участков и иных, не учитываемых на балансе, материальных и нематериальных активов.

Ситуационные задания.**Задание 1.**

Оцените ликвидационную стоимость актива. Укажите проблемы, которые оценщик, по Вашему мнению, должен был решить при подготовке информации. Стоимость актива – 425000 . Издержки на ликвидацию - 28%. Срок ликвидации в месяцах – 7. Ставка дисконта - 35%

Задание 2.

Объект в течение 3 лет обеспечит в конце года поток арендных платежей по 280 тыс. руб. После получения последней арендной платы он будет продан за 11500 тыс. руб. Расходы по продаже составят 500 тыс. руб. Рассчитайте совокупную текущую стоимость предстоящих поступлений денежных средств, если вероятность получения

запланированной суммы аренды и продажи требует применения ставок дисконта в 10% и 20% соответственно.

Задание 3.

Ожидается, что объект недвижимости принесет ЧОД в размере 120 000 руб. за первый год, после чего ЧОД будет возрастать на 5% ежегодно вплоть до момента продажи объекта на рынке за 1500 000 руб. по завершению пятого года. Какова стоимость объекта при условии 12% ставки дисконтирования?

Компетентностно-ориентированные задания.

Задание 1.

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

Задание 2.

Балансовая стоимость активов предприятия составляет \$12 млн. Рыночная стоимость превышает балансовую на 25%. Долг компании представлен облигациями стоимостью 7000. Затраты на ликвидацию составляют 15 % от рыночной стоимости. Определите стоимость бизнеса по методу ликвидационной стоимости активов.

Задание 3.

Методом накопления активов стоимость закрытой компании оценена в 10 млн. руб. Насколько изменится эта оценка, если учесть, что сразу после ее получения компания взяла кредит в 5 млн. руб. на 2 года под 15% годовых и приобрела на открытом рынке специального оборудования на 2 млн. руб.? На 1 млн. руб. компания разместила подрядов на монтаж, наладку и пуск этого оборудования с оплатой по конечному результату. Рынок банковских кредитов - конкурентный.

Вопросы для обсуждения.

1. По каким критериям производится выбор метода расчета в затратном подходе к оценке бизнеса?
2. Как производится оценка объектов недвижимого имущества предприятия?
3. Как производится оценка движимого имущества предприятия?
4. Какие методы применяются для оценки нематериальных активов предприятия?
5. По каким критериям проводится корректировка величины дебиторской задолженности?
6. Как рассчитывается величина чистых активов предприятия?
7. При каких условиях применяется метод ликвидационной стоимости?
8. Как определяется величина операционной прибыли ликвидационного периода?
9. По какому алгоритму производится расчет величины ликвидационной стоимости предприятия?
10. В какой очередности производится расчет по обязательствам предприятия?
11. Каковы последствия ликвидации предприятия для учредителей и кредиторов?

Темы рефератов.

1. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки.
2. Финансовый анализ деятельности предприятия: использование результатов в оценке.
3. Оценка специализированных и неспециализированных активов в оценке бизнеса.
4. Сравнительная характеристика моделей в рамках метода дисконтированных

денежных потоков.

5. Расчет стоимости в постпрогнозном периоде: специфика прогнозирования темпов роста для различных предприятий.

6. Метод ликвидационной стоимости: экономическое содержание и специфика применения в отечественной практике.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке имущества и его методы.

Тестовые задания.

1. 1. Насколько верно утверждение, что компания А, имеющая соотношение «Цена фирмы/Прибыль» ($P/E = 7$), более успешна, чем компания В, имеющая значение этого пара- метра 6,5, с точки зрения оценки фондового рынка:

- а) верно;
- б) неверно;
- в) верно, но с оговорками;

2. Может ли величина, обратная соотношению «Цена фирмы/ Прибыль», использоваться для определения консервативной ставки дисконта, по которой должны дисконтироваться доходы, ожидаемые инвестором с акций компаний, и для оценки стоимости самой компании:

- а) да и да;
- б) да и нет;
- в) нет и нет;
- г) нет и да.

3. Для какой из перечисленных отраслей более оправдано использование для оценки рыночной стоимости предприятия значение коэффициента «Цена / Валовая прибыль»:

- а) для предприятия сельскохозяйственного машиностроения;
- б) для сельскохозяйственного предприятия;
- в) для предприятия сельского строительства;
- г) для предприятия молочной промышленности.

4. Насколько верно, что на конкурентных рынках капитала соотношение «Цена / Прибыль» по поглощающему предприятию выше, чем по поглощаемому:

- а) верно;
- б) неверно;
- в) верно лишь в ряде случаев.

5. Оценка неконтрольного пакета акций закрытой компании может быть произведена путем умножения на размер этого пакета (в % к общему количеству размещенных обыкновенных акций) обоснованной рыночной стоимости компании, полученной методом:

- а) рынка капитала или методом отраслевой специфики со скидкой на недостаточную ликвидность пакета;
- б) дисконтированного денежного потока со скидкой на недостаточную ликвидность пакета;
- в) накопленных активов со скидкой за недостаток пакета для установления контроля за капиталом, недостаток ликвидности акций, а также скидки, основанной на издержках размещения на фондовом рынке акций сходных компаний той же отрасли;
- г) рынка капитала или методом отраслевой специфики с вычитанием скидки за недостаток ликвидности акций и скидки, основанной на издержках размещения акций сходных компаний той же отрасли;
- д) нет правильного ответа;

е) правильны в) и г).

6. Метод компании-аналога (рынка капитала) отличается от метода сделок тем, что:

- а) используется в ограниченном числе отраслей и форм бизнеса, имеющих узкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг;
- б) ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом;
- в) используется большее число мультипликаторов;
- г) ориентирован на оценку неконтрольного пакета акций;
- д) предполагает использование поправок для обеспечения необходимой сопоставимости.

7. При составлении списка предприятий-аналогов используются нижеперечисленные критерии сопоставимости за исключением:

- а) динамика объемов производства и продаж;
- б) уровень диверсификации производства;
- в) стадия экономического развития предприятия;
- г) структура капитала;
- д) все вышеперечисленное.

8. При использовании сравнительного подхода финансовый анализ позволяет:

- а) составить прогноз будущих доходов;
- б) выбрать наиболее подходящие мультипликаторы для оценки;
- в) определить величину необходимых капитальных вложений;
- г) определить величину ставки капитализации;
- д) все ответы неверны.

9. Мультипликатор Цена/Выручка от реализации целесообразно использовать при оценке предприятий:

- а) сферы производства;
- б) сферы услуг;
- в) научной сферы;
- г) все ответы неверны.

10. Что из нижеследующего можно отнести к преимуществам метода компании-аналога:

- а) это метод, базирующийся на рыночной информации;
- б) он учитывает текущие действия продавцов и покупателей на рынке;
- в) он учитывает ретроспективные данные о прибылях или денежных потоках компании;
- г) все ответы верны;
- д) а, б.

Ситуационные задания.

Задание 1.

Определите стоимость предприятия методом избыточного дохода. Известно, что нематериальные активы 40 д.е., основные фонды – 490 д.е., оборотные активы – 270 д.е. Ставка капитализации по аналогам по указанным активам соответственно 33% (по материальным активам), 17% (по основным фондам), 12 % (по оборотным средствам). Ставки капитализации рассчитаны по чистой прибыли. Чистая прибыль оцениваемого предприятия 170 д.е.

Задание 2.

Определите рыночную стоимость методом сделок по данным таблицы, если по аналогичному предприятию имеются сведения по мультипликаторам: P/E (Цена/прибыль) 8,3; P /CF (цена/денежный поток) -6,9, P/EBIT (цена/прибыль до выплаты процентов и налогов) –7, P/BV цена/выручка -1,5. Объем продаж 155800 Расходы операционные 118100 Управленческие расходы 22300 Амортизация 4400 Проценты по долгосрочным кредитам 3450 Налогооблагаемая прибыль 4950 Чистая прибыль

рассчитать Балансовая стоимость капитала 217000 Неиспользуемые активы 2430 Недостаток оборотного капитала 1890.

Задание 3.

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что: рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 200 руб.; общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 300 000 акций, из них 80 000 выкуплено компанией и 50 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено; доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 8 и 16 млн. руб.; средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются данные фирмы таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании такая же, что и по компании-аналогу; сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется; объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 2,6 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 150 000 руб., уплаченные налоги на прибыль - 575 000 руб.; прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,8 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 150 000 руб., уплаченные налоги на прибыль - 560 000 руб.

Компетентностно-ориентированные задания.

Задание 1.

Необходимо оценить предприятие, получившее в последнем финансовом году чистую прибыль в размере 100 млн. руб. Аналитик располагает достоверной информацией о том, что недавно была продана сходная компания за 3000 млн. руб., ее чистая прибыль за аналогичный период составила 300 млн. руб.

Задание 2.

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что: рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 200 руб.; общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 230 000 акций, из них 60 000 выкуплено компанией и 30 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено; объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 2 млн руб., прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,7 млн руб.,

Задание 3.

Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный год., если известно, что: прибыль за отчетный период 16 000 000; прибыль, прогнозируемая на следующий год 17 000 000; ставка дисконта для компании, рассчитанная по модели оценки капитальных активов- 16%. Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании неопределенно длительный(указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

Вопросы для обсуждения.

1. По каким критериям производится отбор компаний-аналогов?
2. Каковы необходимые условия для применения метода рынка капитала?
3. В каких случаях возможно применение метода сделок?
4. При каких условиях возможно применение метода отраслевых коэффициентов?
5. Что такое «оценочный мультипликатор»?
6. Какие основные виды оценочных мультипликаторов применяются в сравнительном

подходе к оценке?

7. Какие поправки вносятся в итоговую стоимость бизнеса?

Темы рефератов.

1. Влияние системы рисков на величину рыночной стоимости предприятия.
2. Современные методы оценки рыночной стоимости пакетов акций российских компаний.
3. Особенности оценки предприятий в целях антикризисного управления.
4. Особенности оценки бизнеса при реструктуризации предприятия
5. Место инвестиционной стоимости в оценке бизнеса.
6. Перспектива применения новых методов оценки бизнеса в современных условиях в России.

Тема 6. Отчет об оценке стоимости бизнеса. Итоговая величина стоимости бизнеса.

Тестовые задания.

1. 1. Отчет об оценке бизнеса – это:

- а) документ, содержащий итоговую величину стоимости бизнеса;
- б) итоговый документ, содержащий заключение об оценочной стоимости имущества и любую другую информацию, имеющую отношение к оценке бизнеса;
- в) документ, отражающий обоснованную рыночную стоимость бизнеса на конкретную дату.

2. Обязательным элементом отчета об оценке являются:

- а) место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- б) копия лицензии, дающей право заниматься оценочной деятельностью;
- в) перечень ограничений, связанных с оценкой конкретного объекта.

3. Имеет ли отчет об оценке бизнеса законодательно установленную форму:

- а) да, но только для типовых объектов оценки;
- б) нет;
- в) да.

4. Порядок оформления отчета об оценке стоимости бизнеса:

- а) отчет должен быть подписан оценщиком (оценщиками, выполнявшими работу), заказчиком и скреплен печатью;
- б) отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор;
- в) отчет должен быть подписан оценщиком (оценщиками, выполнявшими работу), прошити пронумерован.

5. Можно ли оспорить итоговую стоимость бизнеса, указанную в отчете об оценке, надлежащим образом составленном:

- а) нет, величина окончательная;
- б) да, в некоторых случаях;
- в) да, всегда.

6. Обязательным элементом отчета об оценке являются:

- а) место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- б) копия лицензии, дающей право заниматься оценочной деятельностью;
- в) перечень ограничений, связанных с оценкой конкретного объекта.

7. Имеет ли отчет об оценке бизнеса законодательно установленную форму:

- а) да, но только для типовых объектов оценки;
- б) нет;
- в) да.

8. Порядок оформления отчета об оценке стоимости бизнеса:

- а) отчет должен быть подписан оценщиком (оценщиками, выполнявшими работу), заказчиком и скреплен печатью;
- б) отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор;
- в) отчет должен быть подписан оценщиком (оценщиками, выполнявшими работу), прошити пронумерован.

9. Можно ли оспорить итоговую стоимость бизнеса, указанную в отчете об оценке, надлежащим образом составленном:

- а) нет, величина окончательная;
- б) да, в некоторых случаях;
- в) да, всегда.

10. Процедура оценки включает следующее количество этапов:

- а) 4;
- б) 3;
- в) 5.

Ситуационные задания.**Задание 1.**

Оценивается пакет акций ОАО «Витязь», размер пакета 40%. Вторым акционером ОАО «Витязь» является держатель 60% акций, недружественно настроенный по отношению к владельцу 40%. Стоимость бизнеса ОАО «Витязь» (стоимость 100% акций), оцененная методом дисконтированных денежных потоков, составила 1 000 000 у.е. Стоимость бизнеса ОАО «Витязь» (стоимость 100% акций), оцененная методом чистых активов, составила 1 200 000 у.е.

Стоимость 1 акции ОАО «Витязь», рассчитанная методом рынка капитала, составила 3 у.е., количество акций в обращении 220 0. Поскольку подробная информация о деятельности ОАО «Витязь» была не доступна оценщику (оценку заказывал не контрольный акционер), веса подходам были присвоены так: доходный – 0,3, затратный – 0,3, сравнительный – 0,4. Определите значение стоимости 40% акций ОАО «Витязь».

Задание 2.

Определите стоимость предприятия с помощью сравнительного подхода, если известно, что мультипликатор цена/прибыль по компаниям– аналогам составил 6,9; цена/денежный поток 9,5; цена/выручка 4,1. Прибыль предприятия 50000, выручка составила 1 200 000 руб., денежный поток 200 000 руб. Вес оценки на базе мультипликатора цена/прибыль – 30%, на базе мультипликатора цена/денежный поток 20%, на базе мультипликатора цена/выручка – 50%.

Задание 3.

Рассчитать все мультипликаторы по следующим исходным данным. Рыночная цена одной акции = 50 рублей. Количество акций в обращении = 10 000 штук. Денежная выручка от реализации продукции = 200 000 рублей. Затраты на производство и реализацию продукции (в том числе амортизационные отчисления = 40 000 рублей) = 120 000 рублей. Выплаты процентов за кредит = 20 000 рублей. Ставка налога на прибыль = 20%.

Компетентностно-ориентированные задания.

Задание 1.

Оцените обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

- Рыночная стоимость одной акции ближайшей компании- аналога равна 250 руб.
- Общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 400 000 акций, из них 80 000 выкуплено компанией и 50 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено.
- Доли заемного капитала оцениваемой компании и компании- аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 7 и 18 млн руб.
- Средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании и по компании-аналогу одинаковы.
- Сведений о налоговом статусе компаний (о налоговых льготах) не имеется.
- Объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 3,7 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 150 000 руб., уплаченные налоги на прибыль – 575 000 руб.
- Прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 2,7 млн руб., уплаченные налоги на прибыль – 560 000 руб.

Задание 2.

Имеются следующие данные о денежных потоках: 1-ый год прогнозного периода составил 500 ден.ед.; 2-ой год прогнозного периода составил 1200 ден.ед.; 3-ий год прогнозного периода составил 2400 ден.ед. Ставка дисконтирования составляет 17%. Рассчитать текущую стоимость денежного потока.

Задание 3.

Чистая прибыль компании, работающей в сфере услуг, составляет 800 ден. ед., ставка дисконтирования 39%, долгосрочные темпы роста прибыли 19%. Оцените стоимость компании.

Вопросы для обсуждения.

1. Каковы общие требования к содержанию отчета об оценке бизнеса?
2. Какие сведения должен содержать общеэкономический раздел отчета об оценке?
3. Основные сведения раздела характеристики отрасли?
4. Основные сведения раздела характеристики предприятия?
5. Каков порядок представления результатов расчета стоимости бизнеса, полученных применение различных подходов к оценке?
6. Как производится согласование результатов оценки, полученных с применение различных подходов?
7. Каков порядок оформления и сдачи отчета об оценке бизнеса?

Темы рефератов.

1. Особенности финансового анализа в процессе оценки бизнеса.
2. Подходы к формированию информационной базы оценки бизнеса.
3. Оценка бизнеса в целях определения объема эмиссии ценных бумаг.
4. Методы затратного подхода при оценке бизнеса.

Вопросы к зачету

1. Сравнительная характеристика ставки дисконта и коэффициента капитализации в процессе оценки бизнеса.
2. Характеристика премий и скидок, используемых при оценке контрольных и

неконтрольных пакетов акций.

3. Особенности оценки неконтрольных пакетов акций. Методы расчета.
4. Характеристика заключительных поправок при определении рыночной стоимости предприятия.
5. Информационная база оценки.
6. Характеристика мультипликаторов, рассчитываемых в процессе оценки бизнеса. Выбор величины мультипликатора.
7. Экономическое содержание, преимущества и недостатки сравнительного подхода в оценке бизнеса.
8. Преимущества и недостатки метода капитализации дохода в процессе оценки бизнеса. Сфера применения, этапы расчета.
9. Сравнительная характеристика денежных потоков, рассчитываемых в процессе оценки рыночной стоимости предприятия.
10. Ликвидационная стоимость. Сфера применения. Методика расчета.
11. Остаточная стоимость предприятия (стоимость в постпрогнозный период) с точки зрения существующих методов ее расчета.
12. Ставка дисконта. Метод кумулятивного построения.
13. Ставка дисконта. Модель оценки капитальных активов.
14. Ставка дисконта. Метод средневзвешенной стоимости капитала.
15. Экономическое содержание нормализации финансовой отчетности в процессе оценки.
16. Виды стоимости используемые в процессе оценки бизнеса. Факторы, определяющие выбор видов стоимости.
17. Метод чистых активов. Общая характеристика, сфера применения.
18. Учет систематического риска в процессе оценки бизнеса.
19. Сравнительная характеристика методов капитализации и дисконтированного денежного потока в оценке бизнеса.
20. Оценка производственной недвижимости. Характеристика основных подходов и методов.
21. Влияние условий финансирования на стоимость объектов недвижимости. Виды ипотечного кредита.
22. Оценка производственной недвижимости. Расчет показателей.
23. Оценка производственной недвижимости. Расчет коэффициента капитализации.
24. Оценка нематериальных активов. Характеристика подходов и методов.
25. Оценка нематериальных активов. Метод избыточных прибылей.
26. Особенности развития рынка недвижимости.
27. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
28. Стоимость и цена недвижимости.
29. Определение стоимости воспроизводства или замещения. Виды износа и его определение.
30. Оценка стоимости земельных участков, неполных прав собственности.
31. Оценка стоимости квартир, офисных зданий. Переоценка основных фондов предприятия.
32. Риски при финансировании недвижимости.
33. Основные методологические положения по оценке стоимости предприятий: принципы, подходы.
34. Имущественный подход к оценке предприятий.
35. Оценка нематериальных активов, зданий, сооружений.
36. Оценка оборотных активов, машин оборудования.
37. Оценка эффективности привлечения заемного капитала.

38. Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости. Госкомимущество, правовой статус, функции, формы.
39. Оценка машин и механизмов.
40. История развития недвижимости и ее место в рыночной системе хозяйствования.
41. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
42. Категории земель, земельные участки.
43. Продажа предприятия как имущественного комплекса.
44. Субъекты рынка недвижимости и их взаимоотношения.
45. Организация работы по оценке недвижимости специализированными оценочными фирмами.

Задания к зачету

Задание 1.

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

Задание 2.

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

- известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 дол.;
- в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 дол.; -экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативно- мусодержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

Задание 3.

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в годи расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн. дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

Задание 4.

Сохранив условия задачи 3, оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18%.

Задание 5.

Вернувшись к исходным данным условия задачи 3, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы до 200 дол./кв. м (в 1,5 раза).

Задание 6.

Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию: в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов,

влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;

удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

Задание 7.

Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 дол./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 дол./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

Задание 8.

Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеривающегося взять кредит в 100000 дол. на два года (с условием единовременного возвращения кредита и процентов по нему в конце договорного периода) для развития объекта недвижимости и рассчитывающего продать его через эти два года за 120000 дол. Принять в расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 10% в год.

Задание 9.

Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса.

Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за 1000000 дол., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени заполняемости арендных помещений и т.д.) составит 200000 дол. в год. Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1300000 дол. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10%; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в банк).

В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25%.

Задание 10.

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами: площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м; удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м. Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн. дол.

Учебная литература, необходимая для самостоятельной подготовки к занятиям

1 Основная учебная литература

1. Лисовский А.Л. Оценка стоимости фирмы (бизнеса) [Электронный ресурс] : учебное пособие / А.Л. Лисовский, Т.А. Никерова, Л.А. Шмелева. — Электрон. текстовые данные.

— М. : Научный консультант, 2017. — 58 с. — 978-5-6040243-3-1. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/75466>.

2. Подгорный В.В. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Подгорный В.В.— Электрон. текстовые данные.— Донецк: Донецкий государственный университет управления, 2016.— 233 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/62363>.— ЭБС «IPRbooks»

2 Дополнительная учебная литература

1. Черняк В.З. Бизнес. Организация, управление, оценка [Электронный ресурс]: монография/ Черняк В.З.— Электрон. текстовые данные.— М.: Русайнс, 2015.— 238 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/48874>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

2. Соколова А.А. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс] : практикум / А.А. Соколова, В.В. Гарибов. — Электрон. текстовые данные. — Ставрополь: Северо-Кавказский федеральный университет, 2016. — 106 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66085.html>

3. Шульгатый О.Л. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс]: учебная программа дисциплины для студентов, обучающихся по направлению 38.03.01 «Экономика / О.Л. Шульгатый. — Электрон. текстовые данные. — Краснодар, Саратов: Южный институт менеджмента, Ай Пи Эр Медиа, 2017. — 84 с.

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимые для освоения дисциплины

Современные профессиональные базы данных

1. Универсальная интернет-энциклопедия Wikipedia <http://ru.wikipedia.org>.
2. Университетская библиотека Онлайн <http://www.biblioclub.ru>.
3. Сервис полнотекстового поиска по книгам <http://books.google.ru>.
4. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru>.
5. Федеральный образовательный портал «Российское образование» <http://www.edu.ru>.

Информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса

1. Справочная правовая система Консультант Плюс - договор №21/2018/К/Пр от 09.01.2018;